

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社みなとシティアプライザル	
西東京(都)-8	東京都	多摩第1	氏名	不動産鑑定士	木下 典子
鑑定評価額	52,000,000 円		1㎡当たりの価格		304,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月]	245,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		西東京市東町四丁目120番23「東町4-7-6」			地積(㎡)	171	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1低専(50,100)準防高度(1種) (その他) (60,100)						
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西50m、南50m、北50m			標準的使用	戸建住宅地								
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等		間口約10m、奥行約16m、規模160㎡程度、形状長方形		地域的特性		特記事項		特にない					
	地域的要因の将来予測		住環境の良好な既成の戸建住宅地域であり、地価水準は横ばいからやや上昇傾向へと推移している。今後も同様に推移していくものと予測される。		街路		基準方位北4m私道		交通施設					
	地域的要因の将来予測		住環境の良好な既成の戸建住宅地域であり、地価水準は横ばいからやや上昇傾向へと推移している。今後も同様に推移していくものと予測される。		交通施設		保谷駅南西方750m		法令規制					
(4) 対象基準地の個別的要因	方位		0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	304,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	181,000 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は西東京市内の西武新宿線、池袋線沿線一帯に広がる住宅地域である。需要者は西東京市及び隣接する地域に居住し都心部へ通勤するファミリー層が中心である。対象基準地の存する地域は、居住環境の良好な既成住宅地域であり、主たる需要者層は一次取得者層が中心である。取引の中心価格帯は土地価格で110㎡程度で3000万円台～4000万円程度が需要の中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層戸建住宅が中心の既成住宅地域であり、居住の快適性が重視され自用の需要が多い地域である。現実の取引事例は価格判定の基礎となり求められた比準価格は実証的な価格である。一方収益用不動産として賃貸建物を想定したものの賃貸市場が形成されていない地域であるため収益価格は低廉となった。よって比準価格を標準とし収益価格は参考にとどめ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	公示価格	308,000 円/㎡	[100.6] 100	100	[101.0] 100	[100.0] 100	304,000		環境	0.0	交通	0.0	環境	+1.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	西東京(都)-2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	362,000 円/㎡	[100.8] 100	100	[101.0] 100	[100.0] 100	304,000		環境	0.0	交通	0.0	環境	+3.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		変動状況	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		個別的要因		特に個別的要因に変動はない。						
	代表標準地	標準地		標準地番号	公示価格	円/㎡	変動率	年間	+1.3 %	半年間	%			